

Вопрос директора Хэседа:

Мы в городе создали местную еврейскую автономию, затем будем делать региональную. В качестве юридического адреса использовали адрес Хеседа (Хесед является собственником помещения). При регистрации мы писали письмо о том, что предоставляем свое помещение. Теперь с Автономии при открытии счета в банке требуют договор аренды на это помещение. Меня интересует следующее:

1. Является ли заключение договора аренды обязательным условием или можно предоставить какие-то другие документы?
2. Если обязателен договор аренды, то, как правильно его составить, чтобы у Хеседа не было проблем? Я знаю, что были довольно жесткие правила на этот счет для НКО.
3. Если договор аренды, то может ли она быть безвозмездной (я знаю, что такую форму аренды отменяли, но может что-то изменилось) и как это отразится на автономии (возникает ли у нее прибыль в размере т.н. неоплаченной арендной суммы)?
4. Если есть другие виды документов, которые могут заменить договор аренды, то какие?

Ответ юриста Орлова А.М.:

1. Действующее законодательство РФ не определяет в качестве обязательного условия для открытия юридическим лицом (Автономной НКО в том числе) счета в банке предоставление договора аренды на помещение, по адресу которого находится это юридическое лицо. Видимо это условие вытекает из внутренних правил банка, в который Вы обратились за открытием счета.

Согласно положениям п.2 ст.846 ГК РФ, регламентирующим общие принципы заключения договора банковского счета, банк вправе заключить такой договор в том числе в соответствии с установленными банковскими правилами. При этом, «банковские правила» являются внутренним документом кредитной организации и включают в себя в т.ч. положения о процедурах установления наличия по местонахождению юридического лица, его постоянно действующего органа управления, иного органа или лица, которые имеют право действовать от имени юридического лица без доверенности (см.п.11.1. Инструкции ЦБР от 14.09.2006 г. № 28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)»).

Банк, очевидно, требует от АНКО документального подтверждения её точного (почтового) адреса местонахождения (адреса места нахождения исполнительного органа управления), который, как правило, подтверждается договором аренды. При этом, договор аренды, на мой взгляд, не является единственным документом, подтверждающим при необходимости этот точный адрес. В качестве такого документа можно рассматривать:

- Выписку из ЕГРЮЛ, предоставленную регистрирующим НКО органом (налоговой), в которой указывается этот адрес местонахождения (см. ст.5 Федерального закона от 08.08.2001 г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»);

- Зарегистрированные Учредительные документы НКО (Устав), если в них содержится точный адрес (см.п.3 ст.54 ГК РФ и п.3 ст.4 Федерального закона от 12.01.96 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»);

- Многосторонняя сделка (договор) или односторонняя сделка (гарантийное письмо-обязательство) о предоставлении НКО адреса для получения корреспонденции и/или для размещения исполнительного органа управления НКО.

Думаю для тех целей, в которых банк требует от Вас договор аренды, подойдет любой из вышеуказанных документов.

2. Если банк будет настаивать на предоставлении для открытия АНКО счета именно договора аренды (что на мой взгляд странно), то такой договор можно заключить между Хэсэдом, как собственником арендуемого помещения и АНКО. Никаких специальных «жестких» правил для НКО по договорам аренды недвижимости (помещений, зданий) не существует. Правда, необходимо иметь в виду, что договор аренды (недвижимости в т.ч.) это возмездная сделка, порождающая у арендодателя (Хэсэда) налоговые последствия в виде налогообложения доходов от сдачи в аренду имущества (не запрещенная для НКО коммерческая деятельность).

3. Договор аренды не может быть безвозмездным. Согласно ст.606 ГК РФ, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель, Хэсэд) обязуется предоставить арендатору (нанимателю, АНКО) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Безвозмездное временное пользование недвижимостью может осуществляться только по Договору безвозмездного пользования (ссуды).

Согласно положениям ст.689 ГК РФ, по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. При этом, к договору безвозмездного пользования применяются общие правила, предусмотренные для аренды имущества (недвижимого в т.ч.).

4. Вы правы: при заключении Договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом у АНКО теоретически могут возникнуть негативные налоговые последствия в виде возможной попытки признания налоговиками на основании п.8 ст.250 НК РФ внереализационного дохода у АНКО в форме безвозмездно полученных имущественных прав (прав пользования недвижимостью) с требованием уплаты соответствующего налога на прибыль («прибыль в размере т.н. неоплаченной арендной суммы» в Вашей редакции). При этом оценка таких доходов будет осуществляется исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений статьи 105.3 НК РФ.

Чтобы избежать этих негативных налоговых последствий при заключении между Хэсэдом и АНКО Договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом, необходимо выполнить мои рекомендации, основанные на применении положений п.п.4 п.2 ст.251 НК РФ, которые я давал Вам четыре года тому назад. Тогда речь шла о безвозмездной передаче движимого имущества (штендеров и компьютера с программным обеспечением)... Помните? И еще мной рекомендовался проект соответствующего договора и акта приема-передачи...

Поскольку с тех пор в данном вопросе принципиально ничего не изменилось, позволю еще раз направить Вам ту, приснопамятную, Справку, содержащую необходимые рекомендации и проекты интересующих Вас документов. Вам останется только в договоре (акте) поставить перед «имуществом» слово «недвижимое» и дать подробное описание помещения (здания) передаваемого АНКО в безвозмездное пользование (как это обычно делается в договорах аренды или купли-продажи недвижимости), включая его точный (почтовый) адрес, который необходим банку для открытия счета АНКО.

Попробуйте вместо договора аренды предоставить банку такой Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом, если другие, указанные в п.1 настоящей Справки, документы, содержащие указание на местонахождение АНКО, этот банк не устроят.